

FELHÍVÁS ÍRÁSBELI HATÁROZATHOZATALRA

AZ Otthon Centrum Holding Korlátolt Felelősségű Társaság által kibocsátott Otthon Centrum 2031 Kötvény elnevezésű, HU0000360391 ISIN kódú kötvény vonatkozásában

Tisztelt Kötvénytulajdonosok!

Alulírott **Otthon Centrum Holding Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01 09 729566; adószám: 13326816-2-41) mint kibocsátó (a „**Kibocsátó**”) az általa 2021. április 19-én napján kibocsátott 58 darab, 2.900.000.000 HUF össznévértékű Otthon Centrum 2031 elnevezésű, HU0000360391 ISIN azonosítójú kötvények (a „**Kötvények**”) kapcsán felhívja a t. Kötvénytulajdonosokat írásbeli határozathozatalra.

Jelen felhívás kifejezett eltérő rendelkezése hiányában a jelen felhívásban nagy kezdőbetűvel használt kifejezések a Kibocsátó 2021. június 24. napján kelt információs dokumentumában (az „**Információs Dokumentum**”) foglalt jelentéstartalommal bírnak.

- I. A Kibocsátó a Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „*Rendkívüli visszaváltási események*” pontjának 7. „*Üzleti tevékenység megváltozása*” alpontja szerint az alábbi kovenáns betartását vállalta:

7. Üzleti tevékenység megváltozása

A Kibocsátó, vagy azon leányvállalatai, melyben a Kibocsátó a kibocsátás időpontjában többségi Befolyással rendelkezik (jelen pont alkalmazásában a továbbiakban: Leányvállalat) a Kötvények futamideje alatt (a Kötvénytulajdonosok többségének előzetes hozzájárulása nélkül) a 6810 '08 TEÁOR kódú saját tulajdonú ingatlan adásvételével, illetve a 6619 '08 TEÁOR kódú egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenységgel mint főtevékenységekkel (a továbbiakban: Főtevékenység) felhagynak, vagy a Főtevékenységüket, illetőleg valamely Leányvállalatban fennálló részesedésüket más – az OC Csoporton kívüli – személyre részlegesen vagy teljes mértékben átruháznak, kivéve

A. ha a Főtevékenység jogszabályváltozás miatt szűnik meg;

B. ha az átruházással érintett részesedés mértéke nem haladja meg a Kibocsátó vagy Leányvállalata által tulajdonolt teljes részesedésének 20%-át;

C. ha az átruházással érintett vagy megszűnt Főtevékenységből származó bevétel nem éri el a Kibocsátó és annak Leányvállalatai teljes tevékenységből származó konszolidált árbevételeinek 20%-át.

A Kibocsátó rögzíti, hogy a következő tranzakció végrehajtását tervezi.

- a Kibocsátó át kívánja ruházni a BXL Ingatlanközvetítő Kft.-ben fennálló részesedését (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 24390037-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 174683) (a továbbiakban: **BXL**), illetve a BXL tevékenységét a BXL jelenlegi menedzsment tagjai (Szathmáry Zsolt jelenlegi Sales Igazgató és Kürti Péter jelenlegi adminisztrációs és gazdaság vezető, a továbbiakban: **Vevők**) részére, akik így franchise partnerekké válnának, ezzel a Kibocsátó növelné az Otthon Centrum Franchising Kft. (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 13075417-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 717482, a továbbiakban: **OC Franchise**) külső bevételeit, és javítaná a Kibocsátói cégcsoport nyereségességét,

- a tranzakció összértéke 120.000.000 Ft (nettó), ezzel a tranzakcióval a Kibocsátónak az a célja, hogy a menedzsment fókusz átkerüljön a nyereségesebb üzletágakra, melynek eredményeképpen a fragmentáltság csökkenhet és a rendszer hatékonyság összességében nőhet,
- a Kibocsátó mind a BXI-ben (92%-os részesedéssel), mind az OC Franchise-ban (92%-os részesedéssel) többségi befolyással rendelkezik, így azok az Információs Dokumentum értelmében Leányvállalatnak minősülnek,

A Scope Ratings GmbH hitelminősítő egy egyszerűsített rating review keretében megvizsgálta a tervezett tranzakciót, és arra tekintettel fenntartotta a Kibocsátó jelenlegi ratingjét.

A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának 7. „Üzleti tevékenység megváltozása” elnevezésű kovenánusra tekintettel a fenti tranzakcióhoz szükség van a Kötvénytulajdonosok többségének előzetes hozzájárulására. A Kibocsátó ezen előzetes hozzájárulás beszerzése céljából jelen felhívással írásbeli határozathozatalra hívja fel a t. Kötvénytulajdonosokat.

- II. A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának 1. „Rating Romlás” elnevezésű kötelezettségvállalása így szól:

„Amennyiben a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése

- 1.1. *„B” vagy „B-” kategóriába esik, és a Kötvény hitelminősítése legkésőbb a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a közzétett hitelminősítés alapján nem éri el a B+, vagy annál magasabb hitelminősítést; vagy*
- 1.2. *a futamidő alatt bármikor „CCC” kategóriába, vagy az alá romlik.”*

A Kibocsátó javasolja a kötelezettségvállalás szövegezését egyértelműsíteni a (2*365 nap) szövegrész elhagyásával az alábbiak szerint:

„Amennyiben a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése

- 1.1. *„B” vagy „B-” kategóriába esik, és a Kötvény hitelminősítése legkésőbb a leminősítés közzétételét követő két éven belül a közzétett hitelminősítés alapján nem éri el a B+, vagy annál magasabb hitelminősítést; vagy*
- 1.2. *a futamidő alatt bármikor „CCC” kategóriába, vagy az alá romlik.”*

A Kibocsátó ezen módosításhoz való hozzájárulás beszerzése céljából jelen felhívással írásbeli határozathozatalra hívja fel a t. Kötvénytulajdonosokat.

- III. A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának 6. „Osztalék korlátozás” elnevezésű kötelezettségvállalása így szól:

„A Kibocsátó a Kötvény futamideje alatt bármely évben az adózott eredménye 50%-át meghaladó a Ptk. szerinti osztalék- és osztalékelőleg fizetést teljesít, és az osztalékkorlátozással érintett összeget a Kötvény futamideje alatt az eredménytartalék csökkentése útján sem fizeti ki (ide nem értve a szabad eredménytartalék terhére történő tőkeemelést, valamint a jegyzett tőke csökkentésének törvényben meghatározott kötelező eseteit).”

A Kibocsátó javasolja az „és az osztalékkorlátozással érintett összeget a Kötvény futamideje alatt az eredménytartalék csökkentése útján sem fizeti ki” szövegezését pontosítani az alábbiak szerint:

„A Kibocsátó a Kötvény futamideje alatt bármely évben az adózott eredménye 50%-át meghaladó a Ptk. szerinti osztalék- és osztalékkelőleg fizetést teljesít, **vagy az osztalékkorlátozással érintett összeget a Kötvény futamideje alatt az eredménytartalék csökkentése útján részben vagy egészben kifizeti** (ide nem értve a szabad eredménytartalék terhére történő tőkeemelését, valamint a jegyzett tőke csökkentésének törvényben meghatározott kötelező eseteit).”

A Kibocsátó ezen módosításhoz való hozzájárulás beszerzése céljából jelen felhívással írásbeli határozathozatalra hívja fel a t. Kötvénytulajdonosokat.

- IV. A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának 1. „Rating Romlás” elnevezésű kötelezettségvállalása az „Orvoslás Rating Romlás esetén” részben úgy szól, hogy
- „(...) A Kibocsátó köteles 120 napon belül a jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettsége teljesítéséhez szükséges összeg alszámlán történt elhelyezéséről – fedezetigazolás mellett – írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak automatikusan azonnali visszavásárlási kötelezettsége keletkezik. (...)” (ID 65. oldal)

A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának az ID 65. oldalán található része úgy szól, hogy

„(...) A Kibocsátó köteles az alszámla mindenkori egyenlegéről – fedezetigazolás mellett – az elhelyezést követő 30. napon, majd ezt követően havonta (30 naponként) írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak automatikus, azonnali visszavásárlási kötelezettsége keletkezik. (...)” (ID 65. oldal)

A Kibocsátó javasolja a kötelezettségvállalás itt idézett részeinek szövegezését egyértelműsíteni az alábbiak szerint:

„(...) A Kibocsátó köteles **az elhelyezést követő 30. napon, de legkésőbb az 1.1. pont alatti esetben a 2 év elteltét követő 120 napon, illetve az 1.2. pont alatti eset bekövetkezését követő 120 napon belül** a jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettsége teljesítéséhez szükséges összeg alszámlán történt elhelyezéséről – fedezetigazolás mellett – írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak automatikusan visszavásárlási kötelezettsége keletkezik. (...)” (ID 65. oldal)

„(...) A Kibocsátó köteles az alszámla mindenkori egyenlegéről – fedezetigazolás mellett – az elhelyezést követő 30. napon, **de legkésőbb az 1.1. pont alatti esetben a 2 év elteltét követő 120 napon, illetve az 1.2. pont alatti eset bekövetkezését követő 120 napon belül**, majd ezt követően havonta (30 naponként) írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak automatikus visszavásárlási kötelezettsége keletkezik. (...)” (ID 65. oldal)

A Kibocsátó ezen módosításhoz való hozzájárulás beszerzése céljából jelen felhívással írásbeli határozathozatalra hívja fel a t. Kötvénytulajdonosokat.

A határozathozatalra írásban, a jelen felhíváshoz mellékelt szavazólap kitöltésével és annak aláírásával kerül sor. Kérjük, hogy a szavazólapon egyértelműen jelölje meg, hogy egyetért-e az adott határozati javaslatokkal.

A szavazás joga azt a Kötvénytulajdonost illeti meg, akinek a kötvénytulajdonosi minőségét a Kibocsátó által a jelen felhívás szerinti írásbeli határozathozatal céljából 2024. december 20. értéknapi megrendelt, a Keler Zrt. által kiállított tulajdonosi megfeleltetés és a Kötvénytulajdonosnak a Kötvények levél szavazás időpontjában való változatlan tulajdonlásáról és a szavazati jog gyakorlási jogának fennállásáról szóló, a melléklet szerinti szavazólapon tett nyilatkozata igazolja.

Kérjük, hogy a határozati javaslatra adott válaszát a melléklet szerinti szavazólapon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva szíveskedjenek megküldeni a Kibocsátó részére hiteles elektronikus aláírással ellátott formában a Belai.Balazs@oc.hu email címre olyan módon, hogy az 2024. december 20. napjáig megérkezzen az email címre.

MELLÉKLET SZAVAZÓLAP

A _____ (székhely: _____), mint az Otthon Centrum Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01 09 729566; adószám: 13326816-2-41 „Kibocsátó”) által kibocsátott Otthon Centrum 2031 elnevezésű, HU0000360391 ISIN azonosítójú ISIN azonosítójú [_____] db kötvény tulajdonosa („**Kötvénytulajdonos**”) alulírott, cégjegyzésre jogosult képviselője/meghatalmazás alapján képviseletre jogosult, a 2024. december 13. napján kelt írásbeli határozathozatalra vonatkozó felhívással kezdeményezett és írásbeli szavazás útján lebonyolított kötvénytulajdonosi döntéshozatal kapcsán jelen nyilatkozattal vállalja, hogy a Kötvénytulajdonos a kötvénytulajdonosi minőségét 2024. december 20. napjáig a fenti darabszámú Kötvényhez kapcsolódóan fenntartja, és az alábbiak szerint gyakorolja a Kötvénytulajdonost megillető szavazati jogot.

1/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet

„A Kötvénytulajdonosok az Otthon Centrum Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01 09 729566; adószám: 13326816-2-41; a „**Kibocsátó**”) mint kibocsátó által kibocsátott által 2021. április 19-én napján kibocsátott 58 darab, 2.900.000.000 HUF össznévértékű Otthon Centrum 2031 elnevezésű, HU0000360391 ISIN azonosítójú kötvények (a „**Kötvények**”) vonatkozásában a Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „*Rendkívüli visszaváltási események*” pontjának 7. „*Üzleti tevékenység megváltozása*” elnevezésű kovenánssra tekintettel jóváhagyjuk azon tranzakciót, amelynek keretében a Kibocsátó átruházza a BXL Ingatlanközvetítő Kft.-ben fennálló részesedését (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 24390037-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 174683, a „**BXL**”), illetve a BXL tevékenységét a BXL jelenlegi menedzsment tagjai (Szathmáry Zsolt jelenlegi Sales Igazgató és Kürti Péter jelenlegi adminisztrációs és gazdaság vezető, a „**Vevők**”) részére nettó 120.000.000 Ft tranzakció összértéken.

A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „*Rendkívüli visszaváltási események*” pontjának 7. „*Üzleti tevékenység megváltozása*” elnevezésű kötelezettségvállalása szövege helyére az alábbi bekezdés lép, így ennek megfelelően a Kötvény vonatkozásában készített Tpt. 7. § (2) bekezdés szerinti, a KELER Zrt.-nél elhelyezett okirat a módosításnak megfelelő új okiratra lesz cserélve:

A Kibocsátó, vagy azon leányvállalatai, melyben a Kibocsátó a kibocsátás időpontjában többségi Befolyással rendelkezik (jelen pont alkalmazásában a továbbiakban: Leányvállalat) a Kötvények futamideje alatt (a Kötvénytulajdonosok többségének előzetes hozzájárulása nélkül) a 6810 '08 TEÁOR kódú saját tulajdonú ingatlan adásvételével, illetve a 6619 '08 TEÁOR kódú egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenységgel mint főtevékenységekkel (a továbbiakban: Főtevékenység) felhagynak, vagy a Főtevékenységüket, illetőleg valamely Leányvállalatban fennálló részesedésüket más – az OC Csoporton kívüli – személyre részlegesen vagy teljes mértékben átruháznak (a továbbiakban együttesen: Tranzakció), kivéve

A. ha a Főtevékenység jogszabályváltozás miatt szűnik meg;

B. ha a Tranzakció tárgyát képező részesedés mértéke nem haladja meg a Kibocsátó vagy Leányvállalata által tulajdonolt teljes részesedésének 20%-át;

C. ha a Tranzakció tárgyát képező vagy megszűnt Főtevékenységből származó bevétel nem éri el a Kibocsátó és annak Leányvállalatai teljes tevékenységből származó konszolidált árbevételeinek 20%-át;

D. azokat a Tranzakciókat, amelyekhez a Kötvénytulajdonosok többsége előzetesen hozzájárult:

(i) a Kibocsátó BXI Ingatlanközvetítő Kft.-ben (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 24390037-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 174683, a „BXI”) fennálló üzletrésének, és a BXI tevékenységének átruházását jóváhagyó 1/2024. (XII. 20.) sz. számú határozat

Alulírott Kötvénytulajdonos, jóváhagyom az 1/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet:

Igen

Nem

2/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet

A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának 1. „Rating Romlás” elnevezésű kötelezettségvállalása szövege helyére az alábbi bekezdés lép, így ennek megfelelően a Kötvény vonatkozásában készített Tpt. 7. § (2) bekezdés szerinti, a KELER Zrt.-nél elhelyezett okirat a módosításnak megfelelő új okiratra lesz cserélve:

„Amennyiben a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése

- 1.2. „B” vagy „B-” kategóriába esik, és a Kötvény hitelminősítése legkésőbb a leminősítés közzétételét követő két éven belül a közzétett hitelminősítés alapján nem éri el a B+, vagy annál magasabb hitelminősítést; vagy
- 1.2. a futamidő alatt bármikor „CCC” kategóriába, vagy az alá romlik.”

Alulírott Kötvénytulajdonos, jóváhagyom az 2/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet:

Igen

Nem

3/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet

A Kötvény vonatkozó rendelkezése, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának 6. „Osztalék korlátozás” elnevezésű kötelezettségvállalása szövege helyére az alábbi bekezdés lép, így ennek megfelelően a Kötvény vonatkozásában készített Tpt. 7. § (2) bekezdés szerinti, a KELER Zrt.-nél elhelyezett okirat a módosításnak megfelelő új okiratra lesz cserélve:

„A Kibocsátó a Kötvény futamideje alatt bármely évben az adózott eredménye 50%-át meghaladó a Ptk. szerinti osztalék- és osztalékkelőleg fizetést teljesít, **vagy az osztalékkorlátozással érintett összeget a Kötvény futamideje alatt az eredménytartalék csökkentése útján részben vagy egészben kifizeti** (ide nem értve a szabad eredménytartalék terhére történő tőkeemelést, valamint a jegyzett tőke csökkentésének törvényben meghatározott kötelező eseteit).”

Alulírott Kötvénytulajdonos, jóváhagyom az 3/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet:

Igen

Nem

4/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet

A Kötvény vonatkozó rendelkezésének, valamint az Információs Dokumentum 12.19. Kovenánsok – „Rendkívüli visszaváltási események” pontjának 1. „Rating Romlás” elnevezésű kötelezettségvállalása az „Orvoslás Rating Romlás esetén” részének itt idézett bekezdéseinek szövege helyére az alábbi bekezdések lépnek, így ennek megfelelően a Kötvény vonatkozásában készített Tpt. 7. § (2) bekezdés szerinti, a KELER Zrt.-nél elhelyezett okirat a módosításnak megfelelő új okiratra lesz cserélve:

*„(...) A Kibocsátó köteles **az elhelyezést követő 30. napon, de legkésőbb az 1.1. pont alatti esetben a 2 év elteltét követő 120 napon, illetve az 1.2. pont alatti eset bekövetkezését követő 120 napon belül** a jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettsége teljesítéséhez szükséges összeg alszámlán történt elhelyezéséről – fedezetigazolás mellett – írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak automatikusan visszavásárlási kötelezettsége keletkezik. (...)” (ID 65. oldal)*

*„(...) A Kibocsátó köteles az alszámla mindenkori egyenlegéről – fedezetigazolás mellett – az elhelyezést követő 30. napon, **de legkésőbb az 1.1. pont alatti esetben a 2 év elteltét követő 120 napon, illetve az 1.2. pont alatti eset bekövetkezését követő 120 napon belül**, majd ezt követően havonta (30 naponként) írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak automatikus visszavásárlási kötelezettsége keletkezik. (...)” (ID 65. oldal)*

A Kibocsátó ezen módosításhoz való hozzájárulás beszerzése céljából jelen felhívással írásbeli határozathozatalra hívja fel a t. Kötvénytulajdonosokat.

Alulírott Kötvénytulajdonos, jóváhagyom az 4/2024. (XII. 20.) sz. számú határozattervezet:

Igen

Nem

Budapest, 2024. december __

Kötvénytulajdonos
[cégszerű aláírás]